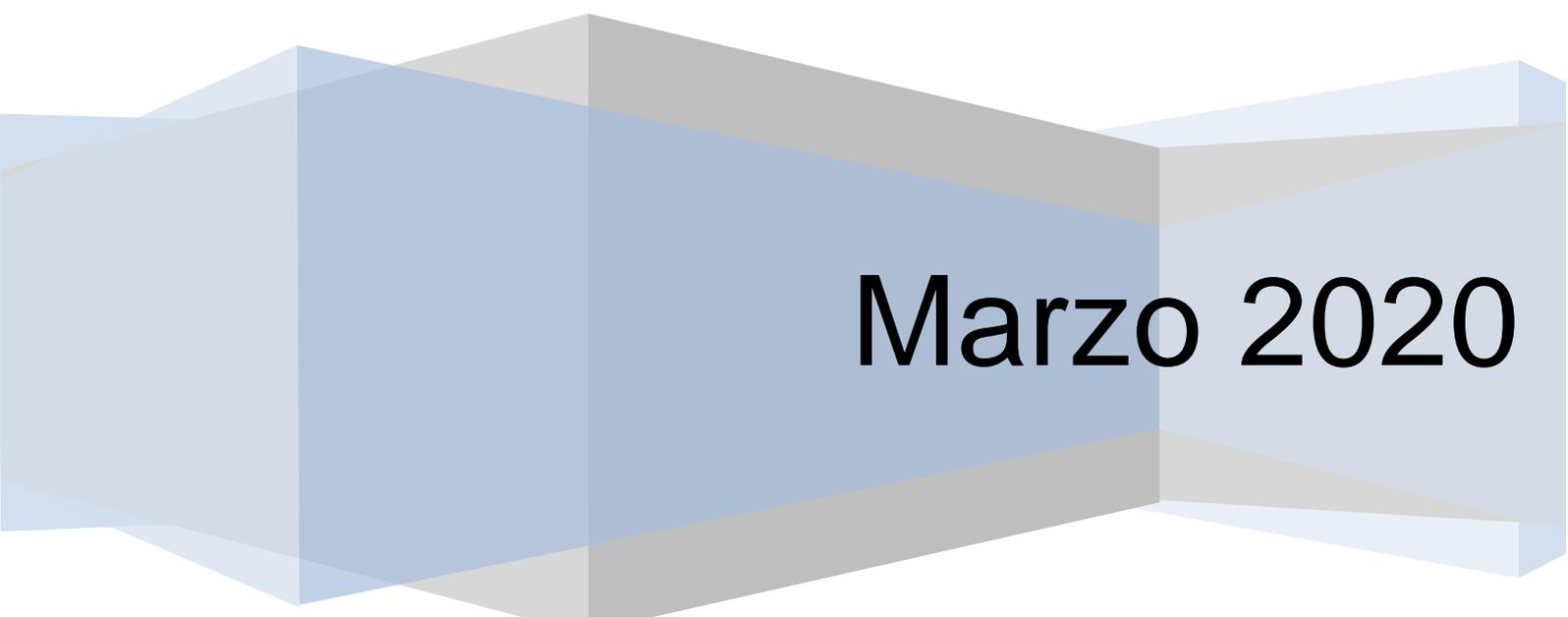




**PARTIDO ACCIÓN NACIONAL**

# **“Impacto Económico de la Gentrificación y la Expansión Inmobiliaria”**

**José Manuel Magallanes Alva.**



**Marzo 2020**



## Contenido

I.- Introducción .....	3
II.- Justificación .....	5
III.- Objetivos de la investigación .....	6
IV.- Planteamiento y delimitación del problema .....	7
V.- Marco teórico de referencia.....	10
VI.- Hipótesis .....	13
VII.- Pruebas empíricas o cualitativas de la hipótesis.....	14
VIII.- Conclusiones.....	26
IX.- Bibliografía.....	28



## I.- Introducción

Para entender el impacto económico de la gentrificación y la expansión inmobiliaria en la Ciudad de México, hay que abordar una serie de conceptos, estadísticas y estudios relacionados.

Primero, cuando hablamos de “impacto económico”, nos referimos a los beneficios y efectos que se dan a consecuencia de decisiones y políticas ejecutadas por la administración pública. Las cuales pueden ser inversión directa, reformas, licitaciones, decretos, acuerdos, etc.

Los impactos se traducen en generación de empleos, infraestructura, derrama económica, beneficios sociales, incentiva la competitividad, ambientes propicios para la inversión, etc.

La Ciudad de México es una metrópoli muy compleja que ha crecido exponencialmente a lo largo de décadas; también, a la mancha urbano que conforma se le conoce como Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). Muchos estudios y estadísticas han llegado a la conclusión que el crecimiento horizontal de la ciudad ha sido desproporcionado y desordenado, trayendo como consecuencia escasez de servicios básicos como luz, gas y agua en las colonias y alcaldías periféricas del centro como Xochimilco, Milpa Alta, Tlalpan, Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón. Esto, debido a que la expansión inmobiliaria sin regulación y planificación sobrepasa la inversión en infraestructura, transporte y vías de acceso. Se han realizado desarrollos inmobiliarios en zonas con poco acceso vial y transporte público de calidad.

Lo anterior, trae consecuencias sociales y en el gasto público; pero también, la expansión inmobiliaria ha crecido y el impacto económico ha traído beneficios en ganancias y generación de empleos.

Tratar de medir o determinar en cifras el impacto económico es muy difícil, aunque hay estudios sobre gentrificación y el crecimiento urbano en el caso de la Ciudad de México, están más orientados, principalmente, al impacto social y, en menor medida, al impacto ambiental. Aunque, a partir de esos estudios se pueden deducir y concluir ciertos factores del impacto económico.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Hablando de estadísticas, lo más cercano en traducir a números y pruebas empíricas el impacto económico de la expansión inmobiliaria son los estudios del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), específicamente los datos que arroja relativo al sector de la construcción, el cual no solo aborda desarrollo inmobiliario, sino también ingeniería civil.

Para el fenómeno de gentrificación es aún más difícil obtener estadísticas puntuales, pero gracias a la relación entre el aumento al precio de vivienda, la obtención de créditos hipotecarios, el desplazamiento de habitantes y las políticas públicas podemos concluir comportamientos relacionados.

Por otro lado, también existen diversos artículos de revistas especializadas sobre la industria inmobiliaria y periodísticos sobre las políticas públicas, los cuales aportan datos útiles para entender estos comportamientos económicos. Además, abordan temas muy actuales como la participación de las plataformas tecnológicas en el sector inmobiliario.

El otorgamiento de créditos de adquisición, mejoramiento y autoproducción de vivienda son fundamentales para el desarrollo y crecimiento del sector inmobiliarios. De igual manera, la Sociedad Hipotecaria Federal tiene datos y estudios muy esclarecedores al respecto.

Ahora bien, en este documento se abordarán las decisiones políticas que han propiciado y resistido la gentrificación y la expansión inmobiliaria en la Ciudad de México, durante casi 20 años; a su vez, tratar de vislumbrar el impacto económico derivado de dichos criterios.



## II.- Justificación

Es de suma importancia analizar el desarrollo que ha tenido la Ciudad de México y que se ha generado a través del impacto económico de la gentrificación y expansión inmobiliaria, hay que recordar que en el siglo XX colonias como Roma y Condesa no tenían tanta afluencia hasta que los edificios viejos se han ido renovando, y gracias a la gran movilidad con la que cuentan, en si las inmobiliarias han aprovechado espacios con poco valor comercial o residencial y los han revalorizado.

A pesar del desarrollo económico que se ha generado por la creación de empleos, hay que considerar que la gentrificación, así como la expansión inmobiliaria no son del todo positivas ya que la gentrificación en la Ciudad de México, especialmente en colonias como Roma o Condesa ha provocado un aumento desmedido en el costo de las rentas, así como los servicios que se brindan esto en consecuencia obliga a las personas que no cuentan con la solvencia económica para pagar los costos a trasladarse a las zonas alrededor del valle de México generando así una notoria desigualdad así como también desencadenan la sobre explotación de recursos naturales para abastecer las necesidades de multitud de personas ubicadas en pequeñas urbes.



## III.- Objetivos de la investigación

- Ubicar estadísticamente el impacto económico y desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México.
- Explicar las repercusiones y beneficios económicos de la gentrificación y expansión inmobiliaria.
- Ubicar el papel del Estado y su participación en la gentrificación y expansión inmobiliaria.
- Explicar el papel de las plataformas y nuevas tecnologías en el tema.



## IV.- Planteamiento y delimitación del problema

De acuerdo con el INEGI, en la encuesta Intercensal 2015 del Censo y Conteo de Población y Vivienda, en la Ciudad de México en 25 años han aumentado las viviendas habitadas (1990 a 2015), en un 44.57%.

Por lo tanto, surgió una necesidad y, posterior, demanda de construcción de viviendas, para satisfacer el exponencial crecimiento demográfico, (8.54%); así como la migración del campo a las ciudades.

Asimismo, a diferencia de las grandes ciudades en Estados Unidos y Europa, que gran parte de sus habitantes son inquilinos, en México, la mayoría, son propietarios<sup>1</sup>. Esto, en parte, se puede explicar por el sistema de crédito a la vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE y Bancos), que facilita la obtención de residencia y alimenta la producción y crecimiento de la industria constructora e inmobiliaria.

Esta expansión contribuye a la fluctuación del capital, contribuciones tributarias, derrama económica y generación de empleos. Por otro lado, las consecuencias son diversas, como el crecimiento horizontal de la mancha urbana, la escasez de agua en zonas consideradas marginadas, la ocupación ilegal de predios no aptos para construir y el costo ambiental.<sup>2</sup>

La consecuencia más estudiada y conocida sobre la expansión inmobiliaria es la “crisis del 2008”, principalmente originada en Estados Unidos, pero que se extendió en todo el mundo, causada por la poca regulación del mercado inmobiliario, otorgamiento de créditos de alto riesgo con gran incremento en intereses.<sup>3</sup>

En México, una de las consecuencias, según la OCDE en su informe *¿Cómo es la vida? 2013: medición del bienestar*, durante tres años después de la crisis, hubo una caída del 5% en sus ingresos<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Eftychia Bournazou, ed., *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía* (México: UNAM, 2017) 17.

<sup>2</sup> Héctor Quiroz Rothe “Segregación Socioespacial y transformaciones en el territorio de la Ciudad de México: una revisión desde la larga duración” en *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, ed. Eftychia Bournazou (México: UNAM, 2017), 75.

<sup>3</sup> Antonio Daher, “El sector inmobiliario y las crisis económicas”, *Revista Eure*, Vol.39, No.118, (2013).

<sup>4</sup> Roberto González Amador, “La crisis de 2008 afectó seriamente los ingresos de mexicanos: OCDE”, *La Jornada* (Ciudad de México), 5 de marzo de 2014.



Al redondear, los beneficios y ganancias de la expansión inmobiliaria benefician, primero, a las desarrolladoras inmobiliarias y los fondos de inversión asociados a las mismas.

En los últimos años, el papel de las plataformas digitales en las actividades diarias de las personas ha crecido significativamente, ha crecido la demanda del servicio de hospedaje, para fines turísticos, factor que nos interesa, debido al impacto económico que trae; así como su modelo contribuye a la gentrificación. Específicamente, la plataforma más dominante es Airbnb, que ha servido como una alternativa cómoda y accesible tanto para viajeros y turistas, como para propietarios de casas y departamentos en la Ciudad de México.

Airbnb solo corresponde el 8% de demanda en hospedaje y los hoteles siguen teniendo la gran mayoría del mercado, además que sus ingresos en el mercado son únicamente del 3%. Por ejemplo, en diciembre de 2015, la ocupación de los hoteles en relación a la plataforma era 35 veces mayor, pero en diciembre de 2016, la ocupación de Airbnb se duplicó.<sup>5</sup>

En dos años, de 2014 a 2016, en México la plataforma de Airbnb creció 144%, llegando a tener la CDMX 6 mil alojamientos disponibles, en su mayoría ubicadas en la alcaldía Cuauhtémoc, siendo la segunda con mayor oferta del país. Se estima que turista deja una derrama del 44% su gasto en la zona donde se hospeda.<sup>6</sup>

El impacto económico de la plataforma, según el Centro de Investigación en Política Pública (IMCO), impulsa la actividad de las economías locales, pero no genera empleo, debido a su naturaleza de “economía y consumo colaborativo”<sup>7</sup>; en el caso de Airbnb, incentiva estancias más largas, siendo el turismo extranjero los que gastan más (1,623 pesos diarios). Las alcaldías que concentran el mayor de hospedajes en la CDMX son: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Coyoacán.

---

<sup>5</sup> “Airbnb en la Ciudad de México: Extiende los beneficios económicos del turismo y reduce la brecha salarial”, IMCO, 25 de febrero de 2018, <https://imco.org.mx/airbnb-la-ciudad-mexico-extiende-los-beneficios-economicos-del-turismo-reduce-la-brecha-salarial/>

<sup>6</sup> “Airbnb, ¿una amenaza de gentrificación para la CDMX?”, Arena Pública, 1 de marzo de 2018, <https://www.arenapublica.com/articulo/2018/03/01/10054/rentas-airbnb-cdmx-desalajos-de-inquilinos-casos>

<sup>7</sup> Es un producto que aprovecha la tecnología y comunicación en línea para compartir bienes y servicios de manera temporal o permanente, entre individuos privados de forma gratuita o por una tarifa. Haciendo más eficiente el consumo y la distribución de bienes.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

La plataforma en Coyoacán es un ejemplo de éxito y alternativa que de otra manera no existiría, porque, aunque es un destino turístico de la CDMX, su oferta de hospedaje tradicional es muy limitada. Tiene el 4º lugar de alojamientos registrados en Airbnb, pero el 9º en habitaciones de hotel.

También, parte del impacto económico se ve reflejado en los ingresos de los usuarios que ofrecen hospedaje, que es muy superior al ingreso promedio anual por hogar<sup>8</sup>. Lo cual es muy atractivo para propietarios de vivienda en la ciudad.

Por esta razón, retomamos su papel en el fenómeno de gentrificación. Los comercios locales suben sus precios, debido a que las rentas de los comercios lo hacen, a consecuencia del aumento en la plusvalía de la zona. La gentrificación es un fenómeno que tiene muchos años y Airbnb no es la causa, pero contribuye; aumentan los negocios y servicios que ofertan la demanda que los usuarios de la plataforma buscan.

Es evidente que la plataforma tiende a crecer y posicionarse como una alternativa y competencia real para la industria hotelera, sobre todo en casos muy específicos como Coyoacán; por lo tanto, ya se han manifestado resistencias por parte de los hoteles

---

<sup>8</sup> “Airbnb en la Ciudad de México: Extiende los beneficios económicos del turismo y reduce la brecha salarial”, IMCO, 25 de febrero de 2018, <https://imco.org.mx/airbnb-la-ciudad-mexico-extiende-los-beneficios-economicos-del-turismo-reduce-la-brecha-salarial/>



## V.- Marco teórico de referencia

El impacto económico que se suscita gracias a la expansión inmobiliaria y al fenómeno conocido como *gentrificación* es innegable, pero en la forma que se origina y desarrolla es compleja y muy heterogénea, es decir, el golpe de dicho “impacto económico” no beneficia o desfavorece a todos los grupos implicados directa o indirectamente por igual.

Para entender dichos procesos, primero, tenemos que adentrarnos en el significado las cosas. El más nuevo y difícil de ubicar es el término *gentrificación*, debido a que, en primer lugar, no existe la palabra en el idioma español, o al menos, no aceptada por la Real Academia de la Lengua Española; en realidad, es una traducción del inglés *gentrification*, cuya raíz es *gentry*, que significa: alta burguesía<sup>9</sup> El diccionario de Oxford define el concepto como “the process of improving an area of a town or city so that it attracts people of a higher social class than before”<sup>10</sup>. De igual manera, dicha institución define la raíz *gentry* como “people belonging to a high social class”.<sup>11</sup>

Por lo anterior, podemos definir *gentrificación* como el proceso de mejoramiento o aburguesamiento de un espacio urbano o en vías de urbanización, para ser ocupado por un grupo social acaudalado. Esto, ¿tiene impacto económico? La respuesta obvia es que sí, pero más adelante veremos, en el caso de México, con estadísticas y fuentes, la veracidad de dicha hipótesis.

Debido a que el termino es anglosajón y los estudios a este fenómeno comenzaron en ciudades de Estados Unidos y Europa, ha habido debates sobre la pertinencia del término para casos de México y América Latina, pero se ha llegado a la conclusión que se puede aplicar para el contexto latinoamericano y hasta que no haya un término consensuado que comprenda las características regionales en el mismo, se seguirá usando el modelo original.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Bournazou, ed., *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, 5.

<sup>10</sup> Traducido al español: “El proceso de mejorar un área de un pueblo o ciudad para atraer personas de una clase social superior a la anterior”.

<sup>11</sup> Traducido al español: “Gente perteneciente a una clase social alta”.

<sup>12</sup> Bournazou, ed., *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, 9.



La expansión inmobiliaria es un concepto más trabajado, basta con entender que es un proceso mercantil y de desarrollo que crea asentamientos (viviendas, oficinas, locales comerciales, etc), mediante constructoras inmobiliarias, en ciudades, barrios o en terrenos adquiridos para dicho fin.

Los estudios sobre gentrificación podemos resaltar el de Masato Lida Kimura, en su artículo “Incidencia de las políticas de redensificación y renovación urbana en el desarrollo de procesos de gentrificación: el caso de la colonia Doctores, Ciudad de México”, en el cual, profundiza el caso de una colonia de la alcaldía Cuauhtémoc y desmenuza las condiciones y políticas públicas que propiciaron la gentrificación de dicha zona.

Otra investigadora de la materia es Eftychia Bournazou, quien se dio a la tarea de realizar una encuesta representativa en la Ciudad de México a habitantes tanto nuevos como antiguos; esto, debido a la escasez de trabajos que registren y analicen percepciones y valoraciones sobre cambios atípicos en zonas identificadas bajo proceso de gentrificación y para registrar las subjetividades de los residentes sobre temas sociales, espaciales y económicos, para aportar nuevos elementos y ahondar el debate en torno al concepto de gentrificación.

También, el artículo “Segregación Socioespacial y transformaciones en el territorio de la Ciudad de México: una revisión desde la larga duración” de Héctor Quiroz Rothe resulta muy esclarecedor realizar un repaso a través del tiempo sobre el poblamiento y la urbanización de la zona metropolitana del valle de México. A su vez, abona al estudio sobre la relación entre la expansión inmobiliaria y el crecimiento de la llamada mancha urbana.

Las organizaciones e instituciones que han abordado temas relacionados a la gentrificación y expansión inmobiliaria son:

- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Ha realizado estudios y encuestas sobre vivienda, población e industria de la construcción.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Ha producido estadísticas sobre otorgamiento de créditos por entidad federativa, así como el papel de cada sector financiero en la adquisición, mejoramiento y autoproducción de vivienda.
- Centro de Investigación en Política Pública (IMCO). Por su naturaleza independiente, es una buena fuente de publicaciones sobre análisis de desarrollo e impacto de las políticas públicas.

Lo cierto es que faltan generar estadísticas sobre el impacto económico de la expansión inmobiliaria, ya que se considera un subsector de la industria de la construcción y, por lo tanto, los datos que se producen son generales y no hay distinción.



## VI.- Hipótesis

El impacto económico derivado de la gentrificación y expansión inmobiliaria ha traído grandes ganancias al sector de la construcción e inmobiliario, así como una generación de empleos considerable. Además, ha contribuido a que habitantes puedan adquirir propiedades.

Por otra parte, la situación económica de sectores más vulnerables se ha visto golpeada por el incremento de costo en la vivienda y servicios en zonas gentrificadas y en vías de gentrificación. Así como el desplazamiento a desarrollos inmobiliarios en las periferias que carecen de la infraestructura de las zonas céntricas (agua, vías pavimentadas, alumbrado, escuelas, clínicas, etc), que trae como consecuencia un mayor gasto diario en servicios, como el transporte.



## VII.- Pruebas empíricas o cualitativas de la hipótesis

La expansión de desarrollos inmobiliarios tiene como objetivo construir inmuebles destinado a sectores de la sociedad de menor poder adquisitivo y muchos de estos desarrollos se ubican en las periferias de las urbes, lejos de los centros de trabajo y financieros; conocidas como “viviendas de interés social”.

Los estudios de gentrificación sobre la Ciudad de México han planteado que la expansión al mercado inmobiliario y las políticas urbanas en la ciudad han contribuido a la gentrificación de ciertas zonas, como las colonias Doctores, Buenos Aires, Portales y Algarín, así como en colonias de las alcaldías Tlalpan, Xochimilco, Álvaro Obregón e Iztapalapa. Pero para entender lo anterior, primero tenemos que ver lo que fue conocido como Bando Dos.

El 7 de diciembre de 2007 fue publicado la política de desarrollo urbano del gobierno capitalino en turno, en el Bando Dos, emitida por dicha administración. En dicho documento, se buscaba restringir el crecimiento de la mancha urbana en las, ahora alcaldías, de Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco. Particularmente buscaba evitar desarrollos habitacionales y comerciales que necesitaran grandes cantidades de consumo de agua.

Por otro lado, dicha política, incentivaba el crecimiento de la población en las alcaldías de Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, los cuales gozaban con infraestructura y servicios que, a consideración de esa administración capitalina, se encontraban “sub-utilizados”, es decir, no se estaban aprovechando satisfactoriamente.

La intención era “repoblar”, no “sobrepoblar” dichas regiones, ya que de 1970 al 2000 habían perdido poco más de 1 millón de habitantes que se habían trasladado a las alcaldías colindantes; las cuales, no tenían suficiente infraestructura y servicios como escuelas, pavimentación, luz, agua, etc. La reocupación de dichos espacios se daría casi en la mitad de los casos a través de programas de vivienda popular y, la otra parte, por créditos bancarios, INFONAVIT y FOVISSSTE. El 90.89% de las 130 mil acciones



del programa de vivienda popular fueron destinadas a beneficiados con ingresos menores a 5 salarios mínimos.<sup>13</sup>

Podemos deducir que este proyecto es contrario al fenómeno de gentrificación, por su naturaleza y objetivo de dotar de vivienda a sectores económicamente más desfavorecidos y la poca participación de desarrollos inmobiliarios, así como de créditos bancarios. Otro aspecto sería, evitar el aumento de la plusvalía y costo de servicios.

El 8 de febrero de 2007, la administración capitalina suprime la política del Bando Dos. Y desde entonces, los créditos de vivienda financiados por los bancos han crecido, mientras los destinados a proyecto de vivienda nueva para sectores más vulnerables han disminuido. De esta manera, las políticas públicas a partir del 2007 han favorecido a la proliferación de desarrollos inmobiliarios que traen como consecuencia la gentrificación; así como un impacto económico favorable para la industria.

Durante el periodo 2012 – 2018, el gobierno local consolidó la gentrificación en diversos puntos de la ciudad de manera directa, a través, de la implementación de un ambicioso proyecto de renovación urbana, en una asociación público-privada; así, se aspiró a transformar las colonias en polos de captación de inversiones inmobiliarias, donde se contempló la construcción de edificios de oficinas, hoteles, centros culturales y comerciales, así como una gran cantidad de viviendas que seguramente no serán asequibles para el grueso de la población.<sup>14</sup>

Como podemos ver, tales fenómenos tienen una carga económica innegable, que trastoca todos los grupos sociales inmersos en las actividades de las ciudades y sus periferias.

En la siguiente gráfica podemos ver el crecimiento exponencial de las viviendas habitadas en México, de 16 millones a 31.9 millones en 25 años. 15.9 más respecto a 1990, 25 años antes, siendo un aumento del 99.38%. Este indicador sirve para establecer cierto incremento en la industria de viviendas.

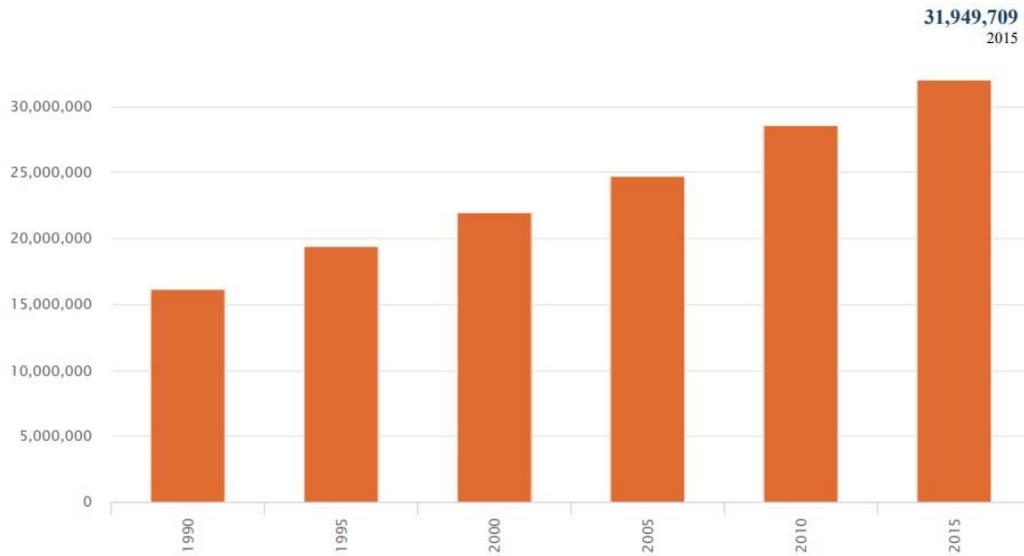
---

<sup>13</sup> Lenia Batres Guadarrama, "El Bando Dos y la vivienda popular vs la ciudad de lujo y la rapiña inmobiliaria", Sin Embargo, 30 de octubre de 2017, <https://www.sinembargo.mx/30-10-2017/3340450>

<sup>14</sup> Masato Lida Kimura "Incidencia de las políticas de redensificación y renovación urbana en el desarrollo de procesos de gentrificación: el caso de la colonia Doctores, Ciudad de México" en *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, ed. Eftychia Bournazou (México: UNAM, 2017), 169.



## VIVIENDAS

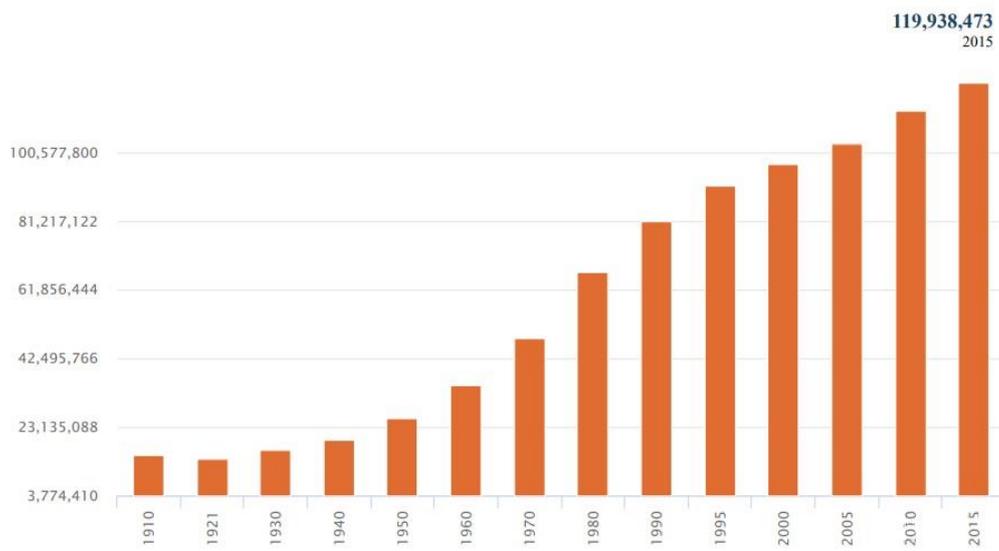


INEGI. CENSOS Y CONTEOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

INEGI. ENCUESTA INTERCENSAL 2015

Asimismo, es importante tener en cuenta el crecimiento demográfico en el país, ya que, al mismo que tiempo, hubo un crecimiento de casi 17 millones de viviendas habitadas, durante esos mismo 25 años, de 1990 a 2015, la población en México creció de 81.2 a casi 120 millones de habitantes, es decir, 38.8 millones más, 47.78%.

## Población total



INEGI. CENSOS Y CONTEOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

INEGI. ENCUESTA INTERCENSAL 2015



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

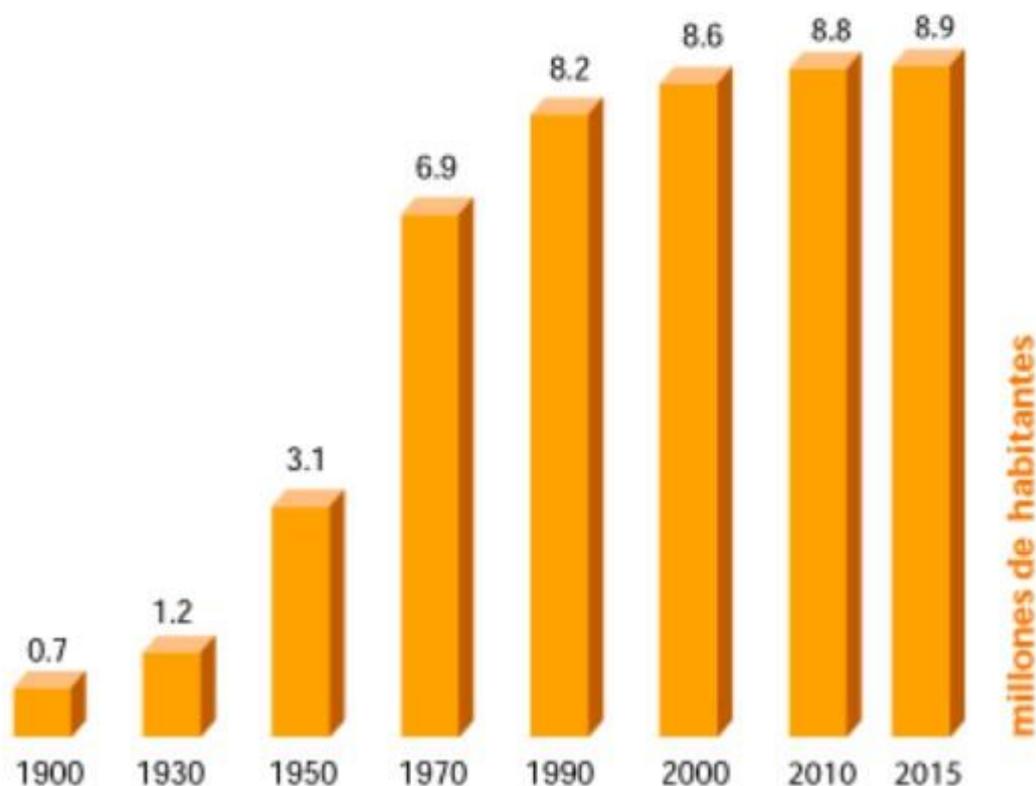
En la Ciudad de México, según el XI Censo General de Población y Vivienda 1990 del INEGI, en ese año había un total de 1,799,410 viviendas habitadas y para 2015, en la Encuesta Interseccional 5015, se contabilizaron 2,601,323, viviendas, dando un crecimiento de 801,913 capitalinos. En términos porcentuales, fue un aumento del 44.57%.

Y en crecimiento de la población en esos mismos 25 años ha sido de 8.2 a 8.9 millones, es decir, 700 mil capitalinos, crecimiento del 8.54%.

En 1990, eran 81.2 millones a nivel nacional y 8.2 millones en la CDMX, en porcentaje, los habitantes del entonces Distrito Federal correspondían al 10.1% de la población a nivel nacional.

Ya para 2015, 120 millones a nivel nacional y 8.9 millones en la Ciudad de México, corresponde 7.42% de habitantes de todo el territorio nacional.

## Población total de la Ciudad de México (1900 - 2015)



INEGI. CENSOS Y CONTEOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

INEGI. ENCUESTA INTERCENSAL 2015



Por lo anterior, el crecimiento de viviendas habitadas en la Ciudad de México en 25 años ha crecido cuantiosamente; esto, en parte, trae como efecto la expansión inmobiliaria que se ha producido en la región. Aunado al crecimiento demográfico que, si aún no supera su décima parte de crecimiento en dos décadas y media, sí corresponde a un aumento considerable y, más aún, si consideramos que en 1990 cada casa era habitada en promedio por 4.5 personas, ya en 2015 es por 3.4, es decir, hay mayor población, pero menos habitantes por casa en promedio.

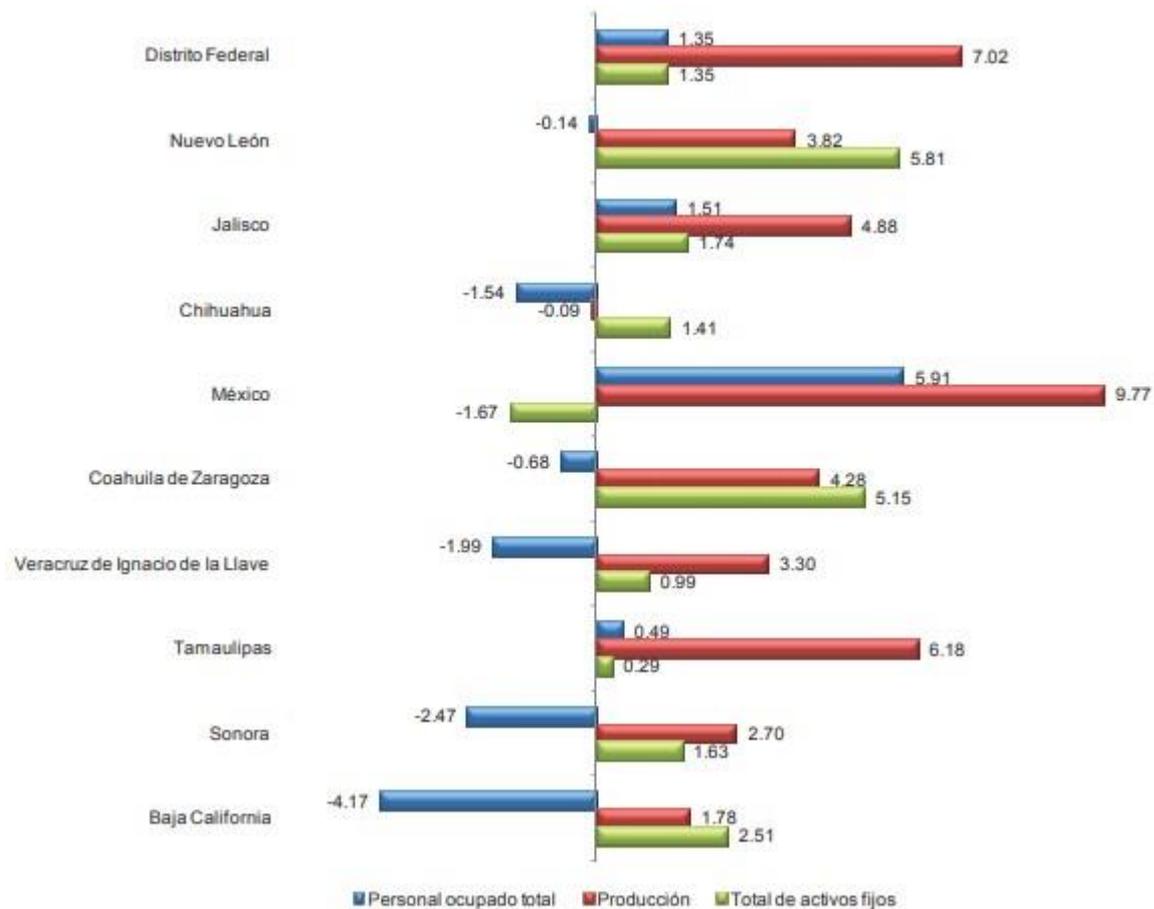
La Ciudad de México es una de las entidades federativas que más destacan las empresas constructoras. Para 2012, comprendía casi el 20% de las unidades económicas de la construcción en todo el país, con 1,913; y con 127,426 trabajadores ocupados, muy por encima del resto de entidades<sup>15</sup> (SEGOB, 2012).

En la siguiente gráfica presenta las variaciones, de 2006 a 2012, registradas en las empresas de las 10 entidades federativas que, en conjunto, contribuyeron con más de 60% del empleo, de la producción y de la inversión. Como podemos ver la Ciudad de México es la segunda entidad con mayor incremento en la producción y sostiene un ligero aumento en personal ocupado y activos fijos.

---

<sup>15</sup> "El sector inmobiliario en México", Gobierno de México, 3 de septiembre de 2012, <https://www.gob.mx/profeco/documentos/el-sector-inmobiliario-en-mexico?state=published>

## Cambios en el empleo, producción e inversión en activos de las empresas con mayores activos en 10 entidades, 2006-2012 (Porcentajes)



INEGI. PERFIL DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE MÉXICO 2013.

En la misma publicación del INEGI, sobre las empresas constructoras, arroja un dato sobre la distribución del personal ocupado en el subsector de la actividad de *edificación* que es del 50.2% del sector de construcción, que es la mitad que otros subsectores como *ingeniería civil* y *trabajos especializados*. Estas cifras nos dicen que el impacto en la generación y ocupación de empleos en los desarrollos de edificación de la construcción es muy significativo.

Por otro lado, el otorgamiento de créditos para adquirir, mejorar y autoproducir la vivienda es fundamental para el desarrollo y crecimiento del sector inmobiliario, sobre todo en México. Como hemos visto, en el país se otorgan a través de bancos y dependencias gubernamentales como FOVISSSTE e INFONAVIT.

En 2014, según la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), a nivel nacional, se otorgaron 1,101,381 créditos, de los cuales 57,187 créditos fueron solicitados para la Ciudad de México, siendo 48,966 destinados a adquisición de vivienda en dicha entidad, es decir, el 85.62%. Por otro lado, como se ve en el cuadro, la CDMX está en segundo lugar en otorgamiento de créditos para adquirir vivienda.

**Demanda de vivienda por entidad federativa, 2014.**

<i>Entidad Federativa</i>	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Demanda por entidad</i>
Aguascalientes	4,395	1,114	1,142	6,651
Baja California	37,780	7,995	4,656	50,431
Baja California Sur	4,148	1,113	1,413	6,674
Campeche	6,895	1,948	2,076	10,919
Chiapas	36,048	11,748	9,746	57,542
Chihuahua	40,138	7,137	2,071	49,346
Coahuila	7,880	21,875	2,187	31,942
Colima	4,105	2,996	365	7,466
Distrito Federal	48,966	7,888	333	57,187
Durango	6,481	7,856	5,391	19,728
Guanajuato	19,244	22,403	4,954	46,601
Guerrero	11,431	23,882	2,618	37,931
Hidalgo	10,721	7,244	1,724	19,689
Jalisco	31,361	14,502	3,431	49,294
México	74,408	22,330	9,309	106,047
Michoacán	20,132	17,780	9,717	47,629
Morelos	9,875	4,710	904	15,489
Nayarit	4,134	5,493	1,362	10,989
Nuevo León	24,884	4,978	1,473	31,335
Oaxaca	14,133	40,925	7,446	62,504
Puebla	19,854	26,324	4,418	50,596
Querétaro	8,287	3,583	2,128	13,998
Quintana Roo	8,275	2,988	990	12,253
San Luis Potosí	7,268	12,473	3,500	23,241
Sinaloa	9,629	4,908	1,053	15,590
Sonora	17,629	9,252	2,864	29,745
Tabasco	15,010	22,120	4,655	41,785
Tamaulipas	18,402	11,535	1,372	31,309
Tlaxcala	5,516	2,534	322	8,372
Veracruz	42,651	70,211	11,259	124,121
Yucatán	4,733	2,598	553	7,884
Zacatecas	4,623	9,545	2,925	17,093
<b>Nacional</b>	<b>579,036</b>	<b>413,988</b>	<b>108,357</b>	<b>1,101,381</b>

SHF. DIRECCIÓN DE ESTUDIOS ECONÓMICOS DE LA VIVIENDA 2014.

SHF. DEMANDA DE VIVIENDA 2014.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

En 2015, la misma Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) dice que, a nivel nacional, se otorgaron 1,159,480 créditos, de los cuales 60,779 créditos fueron solicitados para la Ciudad de México, siendo 52,016 destinados a adquisición de vivienda, es decir, el 85.55%, prácticamente el mismo porcentaje que el año anterior. Al igual que 2014, se mantuvo como la segunda entidad federativa en otorgar créditos de adquisición.

**Demanda de vivienda por entidad federativa, 2015.**

<i>Entidad Federativa</i>	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Demanda por entidad</i>
Aguascalientes	4,669	1,194	1,062	6,925
Baja California	40,134	8,567	4,329	53,030
Baja California Sur	4,406	1,193	1,314	6,913
Campeche	7,325	2,087	1,930	11,342
Chiapas	38,294	12,589	9,062	59,945
Chihuahua	42,639	7,648	1,926	52,213
Coahuila	8,371	23,441	2,033	33,845
Colima	4,361	3,210	339	7,910
Distrito Federal	52,016	8,453	310	60,779
Durango	6,885	8,418	5,012	20,315
Guanajuato	20,443	24,007	4,606	49,056
Guerrero	12,143	25,592	2,434	40,169
Hidalgo	11,389	7,763	1,603	20,755
Jalisco	33,315	15,540	3,190	52,045
México	79,043	23,929	8,655	111,627
Michoacán	21,386	19,053	9,035	49,474
Morelos	10,490	5,047	841	16,378
Nayarit	4,392	5,886	1,266	11,544
Nuevo León	26,434	5,334	1,370	33,138
Oaxaca	15,013	43,855	6,923	65,791
Puebla	21,091	28,208	4,108	53,407
Querétaro	8,803	3,840	1,979	14,622
Quintana Roo	8,790	3,202	920	12,912
San Luis Potosí	7,721	13,366	3,254	24,341
Sinaloa	10,229	5,259	979	16,467
Sonora	18,727	9,914	2,663	31,304
Tabasco	15,945	23,703	4,328	43,976
Tamaulipas	19,548	12,361	1,276	33,185
Tlaxcala	5,860	2,715	299	8,874
Veracruz	45,308	75,237	10,468	131,013
Yucatán	5,028	2,784	514	8,326
Zacatecas	4,911	10,228	2,720	17,859
<b>Nacional</b>	<b>615,109</b>	<b>443,623</b>	<b>100,748</b>	<b>1,159,480</b>

SHF. DIRECCIÓN DE ESTUDIOS ECONÓMICOS DE LA VIVIENDA 2015.

SHF. DEMANDA DE VIVIENDA 2015.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Ya para 2016, con el mismo estudio, arroja que a nivel nacional se otorgaron 1,166,872 créditos, de los cuales 83,375 créditos fueron otorgados en la Ciudad de México, siendo 30,301 destinados a adquisición de vivienda, siendo el 36.34%, una baja muy significativa, a pesar que el total de créditos haya sido muy superior a los años 2014 y 2015; pero resalta que los créditos para mejoramiento de vivienda aumentaron drásticamente.

**Demanda de vivienda por entidad federativa, 2016.**

<i>Entidad Federativa</i>	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Demanda por entidad</i>
<b>Aguascalientes</b>	10,994	5,672	1,841	18,507
<b>Baja California</b>	21,392	29,458	1,815	52,665
<b>Baja California Sur</b>	5,245	8,186	1,814	15,245
<b>Campeche</b>	2,793	7,909	11,510	22,212
<b>Chiapas</b>	6,617	43,635	18,621	68,873
<b>Chihuahua</b>	31,049	21,036	1,814	53,899
<b>Coahuila</b>	24,990	35,640	1,814	62,444
<b>Colima</b>	6,127	2,408	1,814	10,349
<b>Distrito Federal</b>	30,301	51,206	1,868	83,375
<b>Durango</b>	8,194	12,737	3,381	24,312
<b>Guanajuato</b>	26,786	8,629	1,814	37,229
<b>Guerrero</b>	4,986	4,719	1,814	11,519
<b>Hidalgo</b>	20,155	3,046	3,957	27,158
<b>Jalisco</b>	54,344	19,472	3,341	77,157
<b>México</b>	36,517	24,914	6,756	68,187
<b>Michoacán</b>	12,829	2,860	1,815	17,504
<b>Morelos</b>	7,149	8,668	2,645	18,462
<b>Nayarit</b>	4,819	1,825	1,814	8,458
<b>Nuevo León</b>	70,632	29,509	1,814	101,955
<b>Oaxaca</b>	3,623	3,252	4,680	11,555
<b>Puebla</b>	16,096	26,117	17,122	59,335
<b>Querétaro</b>	18,213	4,645	1,814	24,672
<b>Quintana Roo</b>	21,100	1,587	1,814	24,501
<b>San Luis Potosí</b>	13,327	8,403	2,497	24,227
<b>Sinaloa</b>	16,619	12,200	1,814	30,633
<b>Sonora</b>	21,587	17,655	1,814	41,056
<b>Tabasco</b>	7,251	15,103	1,814	24,168
<b>Tamaulipas</b>	24,723	24,700	1,814	51,237
<b>Tlaxcala</b>	2,703	2,572	2,511	7,786
<b>Veracruz</b>	26,734	23,090	1,935	51,759
<b>Yucatán</b>	13,708	7,812	2,604	24,124
<b>Zacatecas</b>	3,806	6,688	1,815	12,309
<b>Nacional</b>	<b>575,409</b>	<b>475,353</b>	<b>116,110</b>	<b>1,166,872</b>

SHF. DIRECCIÓN DE ESTUDIOS ECONÓMICOS DE LA VIVIENDA 2016.

SHF. DEMANDA DE VIVIENDA 2016.



# PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Lo anterior, tras revisar esos tres años, nos muestra una tendencia al alza en créditos en total a nivel nacional y estatal de la CDMX; lo interesante fue esa caída en adquisición, pero igual es de notar el aumento en mejoramiento de vivienda.

En relación a lo anterior y retomando la importancia de las entidades que otorgan créditos, su impacto económico en el desarrollo y expansión inmobiliaria, las siguientes estadísticas de la Sociedad Hipotecaria Federal, arrojan datos muy esclarecedores sobre el nivel de participación de las mismas.

En la primera, de 2014, podemos observar que a través el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) se otorgaron prácticamente el 60% de los créditos destinados a adquisición y vivienda. Esto no sorprende, ya que los derechohabientes afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) corresponden a una de las mayores fuerzas laborales del país. Las instituciones bancarias colaboran con una cuarta parte.

**Número de créditos por tipo de solución, 2014**

	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Total</i>	<i>Composición %</i>
<b>Infonavit</b>	380,000	270,000	0	650,000	59.0
<b>Fovissste</b>	45,000	15,000	0	60,000	5.4
<b>Fonhapo</b>	0	45,000	40,000	85,000	7.7
<b>Banca</b>	133,536	83,988	48,357	265,881	24.1
<b>Otras Entidades</b>	20,500	0	20,000	40,500	3.7
<b>Total</b>	<b>579,036</b>	<b>413,988</b>	<b>108,357</b>	<b>1,101,381</b>	<b>100.0</b>

En 2015, bajó solo 2 puntos porcentuales, manteniendo la mayoría en otorgar créditos, siendo la banca la solución que le sigue con un 21.6%, cayendo 2 puntos y medio porcentuales.

**Número de créditos por tipo de solución, 2015.**

	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Total</i>	<i>Composición %</i>
<b>Infonavit</b>	380,000	280,000	0	660,000	56.9
<b>Fovissste</b>	50,000	20,000	0	70,000	6.1
<b>Banca</b>	130,000	80,000	40,748	250,748	21.6
<b>Otras Entidades</b>	55,109	63,623	60,000	178,732	15.4
<b>Total</b>	<b>615,109</b>	<b>443,623</b>	<b>100,748</b>	<b>1,159,480</b>	<b>100.0</b>



Ya para 2016, la participación del INFONAVIT vuelve a crecer superando la del año 2014, con 63.9%, un significativo crecimiento. Igualmente, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) pasó de 60 mil en 2014 a 79,577 créditos otorgados para adquisición y mejoramiento en 2016; por otro lado, en términos porcentuales, la banca tuvo un retroceso en relación a los dos años anteriores, siendo su participación de este año con 10.1% del total de créditos otorgados.

### Número de créditos por tipo de solución, 2016.

	<i>Adquisición</i>	<i>Mejoramiento</i>	<i>Autoproducción</i>	<i>Total</i>	<i>Composición %</i>
<b>Infonavit</b>	394,753	320,765	29,680	745,198	63.9
<b>Fovissste</b>	59,847	19,730	0	79,577	6.8
<b>Banca</b>	105,000	10,000	3,500	118,500	10.1
<b>Otras Entidades</b>	15,809	124,858	82,930	223,597	19.2
<b>Total</b>	<b>575,409</b>	<b>475,353</b>	<b>116,110</b>	<b>1 166,872</b>	<b>100</b>

Como se mencionó, la relación entre los organismos que otorgan créditos para la vivienda y las desarrolladoras inmobiliarias es muy estrecha; tanto la banca, como las instituciones gubernamentales de financiamiento aportan gran inversión para el desarrollo de vivienda y, por lo tanto, el impacto económico se ve reflejado en la producción y adquisición inmobiliaria.

Durante el 2019 el mercado y desarrollo inmobiliario en México ha presentado un comportamiento errático, en general, derivado de la caída en el PIB de la construcción, la política en frenar nuevas construcciones por parte de la administración de la CDMX, y la incertidumbre, tanto en inversionistas como en compradores. Pero hay que tener en cuenta que el factor demanda ha sido y seguirá siendo clave para la industria.

A su vez, el gobierno de la Ciudad de México anunció el “Programa especial para la regeneración urbana y vivienda incluyente”, donde se busca invertir 45 mil millones de pesos en desarrollar viviendas e inmuebles en 12 corredores de la CDMX: Centro Histórico, Chapultepec, Atlampa, San Cosme -Tacuba, Reforma Norte, Eje Central, Pino Suárez-Talpan, SAC Tacubaya, Vallejo, Atlampa-Tacuba, Insurgentes Norte y Zona Rosa. Esto, en alianza con desarrolladoras inmobiliarias, los cuales destinarían



20% de su producción en viviendas de carácter social, Antes era del 30% pero por la crisis sanitaria del COVID-19, se disminuyó.<sup>16</sup>

A través de la inversión en infraestructura y créditos por parte del gobierno, así como la creación de vivienda por parte de desarrolladoras, se busca tener un impacto económico que se traduzca en generación de empleos, rehabilitar los espacios, beneficiar a los capitalinos en adquirir viviendas en zonas céntricas, y aprovechar la infraestructura y servicios de las mismas (metro, clínicas, áreas de entretenimiento, escuelas, mejor abasto de agua), lo cual beneficia en el gasto diario de los habitantes (gasolina, horas de traslado, transporte).

El programa durará hasta el final de la administración, en 2024, por lo tanto, falta tiempo para su desarrollo, impacto y posterior análisis, en el cual podremos estudiar los beneficios y consecuencias que atraerá dicho proyecto; por lo mientras, es importante traerlo a colación porque es un buen ejemplo de proyecto gubernamental en sociedad con las desarrolladoras inmobiliarias.

---

<sup>16</sup> "Por pandemia, el gobierno de la CDMX modifica su programa de vivienda incluyente", El Economista, 25 de junio de 2020.

<https://www.eleconomista.com.mx/estados/Por-pandemia-el-gobierno-de-la-CDMX-modifica-su-programa-de-vivienda-incluyente-20200625-0138.html>



## VIII.- Conclusiones.

La gentrificación es un proceso de transformación urbana, que forma parte de la producción capitalista del espacio, y relacionada al funcionamiento de desarrollo mercantil inmobiliario; esto, con la finalidad de producir y obtener ganancias, tanto por parte de los desarrolladores inmobiliarios como de la demanda solvente de viviendas.

Asimismo, es importante subrayar que la gentrificación no se desarrolla únicamente a la dinámica del mercado inmobiliario, sino que depende en gran medida de la implementación de políticas urbanas.

En el caso de la Ciudad de México, tras políticas contrarias a la del Bando Dos, el impacto económico permeo más en las desarrolladoras inmobiliarias que se nutrían con el crecimiento de otorgamiento de créditos de los bancos. Este fue en el periodo de 2007 a 2018.

Durante 11 años el fenómeno de la gentrificación creció exponencialmente, casos como la Doctores son buen ejemplo, la cual era zona desvalorizada y, por lo tanto, desarrolladoras inmobiliarias adquirieron inmuebles y predios a bajo costo para, posteriormente, construir desarrollos a mayor precio. El encarecimiento de colonias como Narvarte, Roma y del Valle.

Durante estos 20 años, la CDMX experimentó los beneficios y consecuencias de las políticas públicas de los gobiernos en turno, aquí es donde el Estado tiene un rol protagonista en el apogeo o resistencia hacia la gentrificación y la expansión inmobiliaria. La medida que sea busca tener un impacto económico, el cual puede variar sus resultados, que pueden ser derrama económica, generación de empleos, ganancias, adquisición de viviendas a alto o bajo costo, aumento de plusvalía, etc.

Como se mencionó, las estadísticas sobre el impacto económico a causa del fenómeno de gentrificación y la expansión inmobiliaria son inexistentes, pero no imposible de deducir si nos apoyamos en estudios y datos relacionados.

La estadística respectiva nos dice que, en la Ciudad de México, hay un incremento significativo de la expansión inmobiliaria, incluida la producción de viviendas, mayor en términos relativos que al crecimiento demográfico.



Lo anterior, se complementa con los estudios citados, que en el periodo de 1990 a 2000, el crecimiento fue, en mayor medida, en las alcaldías periféricas. Y en el 2001 hubo el intento de repoblar zonas, con mejor infraestructura, que habían sufrido baja en sus habitantes y se ubicaron en los alrededores; el impacto económico que se buscó con esta medida fue bajar el gasto en infraestructura y transporte público, además de detener el crecimiento horizontal de la zona. Hubo un importante flujo de créditos para población de escasos recursos con dicha medida.

Al final, para que una ciudad como lo es la CDMX pueda ver reflejado el impacto económico de manera benéfica para su población, es importante analizar las políticas del pasado, ver en qué fallaron y acertaron; así como examinar las características (infraestructura, servicios, usos de suelo, vialidades, transporte, etc) de cada zona, alcaldía y región, y, de esta manera, poder tomar las mejores decisiones.



## IX.- Bibliografía

Antonio Daher, “El sector inmobiliario y las crisis económicas”, Revista Eure Vol.39, No.118, 2013

Bournazou, Eftychia, (Coord.), Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía, UNAM, México, 2017, p. 520.

Lenia Batres Guadarrama, “El Bando Dos y la vivienda popular vs la ciudad de lujo y la rapiña inmobiliaria”, Sin Embargo, 30 de octubre de 2017, <https://www.sinembargo.mx/30-10-2017/3340450>

Marisol Becerra L., “Panorama inmobiliario 2020” en Inmobiliare, edición 117, 2020.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Censos de conteo de población y vivienda. Encuesta intercensal 2015.

Vivienda.

<https://www.inegi.org.mx/temas/vivienda/>

Población.

<https://www.inegi.org.mx/temas/estructura/>

Roberto González Amador, “La crisis de 2008 afectó seriamente los ingresos de mexicanos: OCDE”, La Jornada (Ciudad de México)., 5 de marzo de 2014.

Sociedad Hipotecaria Federal. Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda.

Demanda de vivienda 2014.

<http://www.shf.gob.mx/estadisticas/EstudiosVivienda/Documents/demanda%202014.pdf>

Demanda de vivienda 2015.

<http://www.shf.gob.mx/estadisticas/EstudiosVivienda/Documents/demanda%202015.pdf>

Demanda de vivienda 2016.

<http://www.shf.gob.mx/estadisticas/EstudiosVivienda/Documents/demanda%202016%20vimpresa.pdf>

Sin autor, “Por pandemia, el gobierno de la CDMX modifica su programa de vivienda incluyente”, El Economista, 25 de junio de 2020.

<https://www.eleconomista.com.mx/estados/Por-pandemia-el-gobierno-de-la-CDMX-modifica-su-programa-de-vivienda-incluyente-20200625-0138.html>



Sin autor, "Airbnb, ¿una amenaza de gentrificación para la CDMX?", Arena Pública, 1 de marzo de 2018, <https://www.arenapublica.com/articulo/2018/03/01/10054/rentas-airbnb-cdmx-desalojos-de-inquilinos-casos>

Sin autor, "Airbnb en la Ciudad de México: Extiende los beneficios económicos del turismo y reduce la brecha salarial", IMCO, 25 de febrero de 2018, <https://imco.org.mx/airbnb-la-ciudad-mexico-extiende-los-beneficios-economicos-del-turismo-reduce-la-brecha-salarial/>